

URGENTE



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento LA TOSCANA SERVIZI SRL

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Valentina Pino

Reg. Fall. n. 137/2017



Oggetto: istanza per l'autorizzazione all'esecuzione di un atto previsto nel programma di liquidazione approvato -- Tentativo di vendita di immobile secondo le disposizioni del C.P.C. a seguito di offerta irrevocabile di acquisto presentata a mano del Curatore in data 13 maggio 2026, con deposito cauzione già ottenuto

La sottoscritta Dott.ssa Valentina Pino, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che nel fallimento sono caduti, tra gli altri, i beni immobili situati in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, meglio descritti nell'allegata perizia redatta dall' Arch. Alessandra Rinaldi all'uopo nominato dalla S.V.;

- che in data 13.05.2026 ha ricevuto offerta irrevocabile d'acquisto pari ad Euro 30.000,00=, deposito cauzionale pari ad Euro 3.000,00= (Allegato) per tutti gli immobili posti nel Comune di Laino (CO) e di seguito descritti nel LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Si segnala che nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, sono ben rilevate alcune difformità, riguardanti sia i singoli appartamenti che le parti comuni e sono indicati altresì gli adempimenti e gli oneri per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, precisando che lievi differenze delle misure interne, rientranti nelle tolleranze, non sono significative ai fini della conformità.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 3

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale mq 104 (escluse aree scoperte mq 100), Rendita € 242,73, Località Castello n. 7, Piano T. – confini: parti comuni su tutti i lati, s.s.a.



Appartamento – p.lla 772, sub 3

L'appartamento è ubicato al piano terra, con ingresso sul fronte sud est, al quale si accede percorrendo il resede comune a tutte le unità, che circonda gran parte del fabbricato. È composto da un ingresso-soggiorno con camino, una cucina-pranzo, due camere singole (circa mq 13,40 ciascuna), oltre antibagno, bagno non finestrato (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia), disimpegno e ripostiglio. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. In fregio all'ingresso vi è resede esclusivo lastricato in pietra. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 256 nel soggiorno e nella cucina e circa cm 252 nelle camere.

Il tutto per circa mq 100 di superficie lorda, oltre circa 60 mq di resede esterno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili, in condizioni di manutenzione mediocri.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 5

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, sub 5, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 5

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato sud ovest, da scala, che si diparte dal secondo piano (attigua al pianerottolo di ingresso al soprastante sub 7). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera singola (circa mq 13), oltre bagno (dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e

rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 268. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di materiale edile, masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di gran parte del battiscopa.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.lla 772, sub 6

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 6**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 1 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 6

L'appartamento è ubicato al piano primo, con ingresso sul lato nord ovest. È composto da un ingresso, soggiorno-pranzo-zona cottura, con piccolo camino, una camera singola (circa mq 12,15), un guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna dei vani è circa cm 264.

Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva l'assenza di parte del

battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici, lo smontaggio della caldaia, oltre ad ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni nella zona cottura.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.la 772, sub 7

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.la 772, sub 7, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq 48, Rendita € 145,64, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.la 772, sub 7

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso da pianerottolo sul lato nord ovest, (attiguo alla scala di ingresso al sottostante sub 5). È composto da un ingresso-soggiorno-pranzo con zona cottura e piccolo camino, una camera matrimoniale (circa mq 14,80), oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna minima dei vani è circa cm 220, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 48 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, con presenza di masserizie e suppellettili ammassate, in condizioni di manutenzione mediocri. Si rileva nel bagno l'assenza del bidet, della porta e del relativo telaio; negli altri vani l'assenza di parte del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI Appartamento – p.la 772, sub 8

Appartamento per civile abitazione posto in Laino Intelvi, Loc. Castello, comune della provincia di Como, individuato, agli atti catastali del Comune di Laino Intelvi, con i seguenti dati censuari Foglio 1, p.lla 772, **sub 8**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 66, Rendita € 194,19, Località Castello n. 7, Piano 2 – confini: stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.

Appartamento – p.lla 772, sub 8

L'appartamento è ubicato al piano secondo, con ingresso sul lato nord ovest, da scala esclusiva. È composto da ingresso, soggiorno-pranzo con piccolo camino, zona cottura, una camera singola (circa mq 11,70), una stanza guardaroba, oltre bagno (dotato di wc, lavabo e box doccia) e disimpegno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in travi di legno a vista, i pavimenti in gres porcellanato, pavimenti e rivestimenti del servizio igienico in materiale ceramico. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera e persiane anch'esse in legno; anche gli infissi interni sono in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosanitario, di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia autonoma, alimentata a gas. L'altezza interna minima dei vani è circa cm 205, l'altezza massima circa cm 310. Il tutto per circa mq 66 di superficie lorda.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato, parzialmente ammobiliato, in condizioni di manutenzione ordinaria. Si rileva l'assenza del battiscopa e delle scatole degli interruttori elettrici.

Stato di possesso: libero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

DESCRIZIONE DEI BENI PARTI COMUNI

Fanno parte della proprietà i beni comuni non censibili, catastalmente così identificati:

sub 1 – giardino comune a tutti i subalterni

sub 2 – ripostiglio (ex pozzo)

sub 4 – area in uso esclusivo ai sub 5 e 7 (pianerottolo, terrazzino)

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti redatta dall'Arch. Alessandra Rinaldi, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

Prezzo base

€ 30.000,00=

Aumento minimo € 1.000,00=
Deposito cauzionale di € 3.000,00=

Spese ed oneri fiscali

La vendita è esente IVA ed è soggetta ad Imposta di Registro, ad Imposta Ipotecaria e Catastale.

* * * * *

- che la curatela ha regolarmente provveduto, ai sensi dell'art. 88 l. fall., alla notifica dell'estratto della sentenza di fallimento alla competente

Conservatoria dei RR.II.;

- Che il Comitato dei Creditori non è costituito;

- che il Programma di liquidazione è stato approvato dalla S.V. in data 16 novembre 2018 e si chiede la variazione dello stesso;

- che il programma di liquidazione approvato prevede, tra le varie modalità della vendita, anche quella tramite soggetti terzi specializzati avvalendosi di procedure telematiche online tramite cui verrà individuato il provvisorio aggiudicatario, il successivo e conseguente trasferimento della titolarità del bene dell'immobile avverrà mediante atto notarile di compravendita a cui parteciperà il Curatore come previsto dal programma di liquidazione ex art 104 ter l.f.;

- che in data 13.03.2020 ha ottenuto dal GD autorizzazione a procedere con quattro tentativi di vendita avvalendosi di terzi specializzati anche in considerazione dell'ubicazione degli immobili;

- che i primi due tentativi di vendita, hanno avuto esito negativo;

-che i beni sono stati oggetto di pubblicità, al fine di ricevere un'offerta libera nell'importo, ma con cauzione, tramite la piattaforma Quimmo della società ABILIO SpA, senza costi per la procedura, da marzo 2024 a novembre 2024, con esito negativo

-che i beni sono stati oggetto di pubblicità, al fine di ricevere un'offerta libera nell'importo, senza cauzione, tramite la piattaforma Quimmo della società ABILIO SpA, senza costi per la procedura, da gennaio 2025 a aprile 2025, sempre con esito negativo

-che in data 13.05.2026 la sottoscritta ha ricevuto offerta d'acquisto con cauzione pari ad Euro 3.000,00= (Allegato alla presente)

- che il sottoscritto curatore intende fissare un tentativo di vendita fissando il per il giorno 29 settembre 2026 alle ore 12.00 tramite procedura RAN dinanzi al Notaio Vincenzo Gunnella;

- che in considerazione della ubicazione degli immobili, nel Comune di

Laino Intelvi Provincia di Como, intende conferire incarico alla società ABILIO S.P.A., società specializzata nelle vendite online che opera in tutto il territorio nazionale tramite sedi dislocate nelle varie Province compresa la provincia di Como, per l'organizzazione e la gestione delle aste competitive online, le visite dell'immobile, la gestione del Portale delle vendite pubbliche, come meglio specificato nel mandato allegato;

- che il Curatore intende procedere con la pubblicità sui siti web indicati nel mandato conferito alla società ABILIO SPA;

TUTTO CIO' PREMESSO

- visti gli artt. 104 ter, 107 e 108 l. fall.;

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma autorizzi:

-la vendita del compendio immobiliare descritto in premessa e meglio individuato nella perizia allegata, secondo le disposizioni del codice di procedura civile, in quanto compatibili (art. 107, comma 2°, l. fall.);

-di dare incarico, in considerazione della ubicazione degli immobili, nel Comune di Laino Intelvi Provincia di Como, alla società Abilio S.p.A., come coadiutore per l'organizzazione e la gestione delle aste competitive online, comprese le visite dell'immobile, la gestione del Portale delle vendite pubbliche, come meglio specificato nel mandato allegato per l'esperimento di vendita del 29 settembre 2026;

- il curatore alla firma dell'incarico da conferire alla società Abilio S.p.A. (allegato in bozza).

- il curatore, in caso di aggiudicazione, alla sottoscrizione del conseguente atto notarile di compravendita.

- la nomina di Abilio S.p.A., in persona di Edoardo Assirelli, C.F. SSR DRD 85D27 D458I, quale ausiliario per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e autorizzare l'inserimento dei sopraindicati dati nei registri informatici SICIEC ad opera della cancelleria competente.

- l'espletamento della pubblicità sui portali web individuati dalla società come indicato nel mandato ad Abilio S.p.A.

Con osservanza.

Firenze,

IL CURATORE

Dott.ssa Valentina Pino

Allegati:

- Perizia di stima Arch. Alessandra Rinaldi

DEPOSITATO
IN CANCELLERIA



- Avviso di vendita
- Mandato Abilio S.p.A.
- Offerta ricevuta in data 13.05.2026

